PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RASCHS VEI 66

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

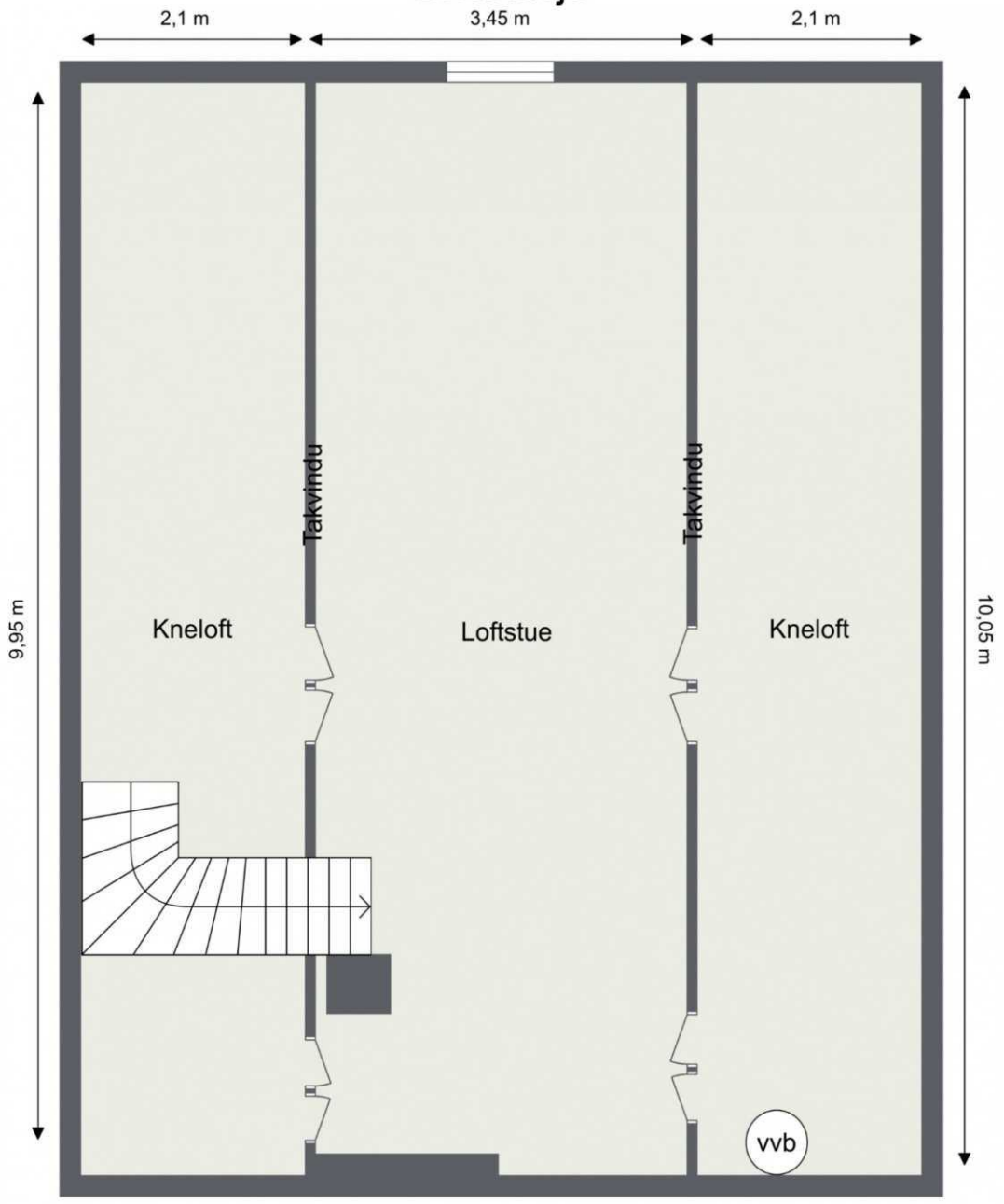
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Raschs vei 66

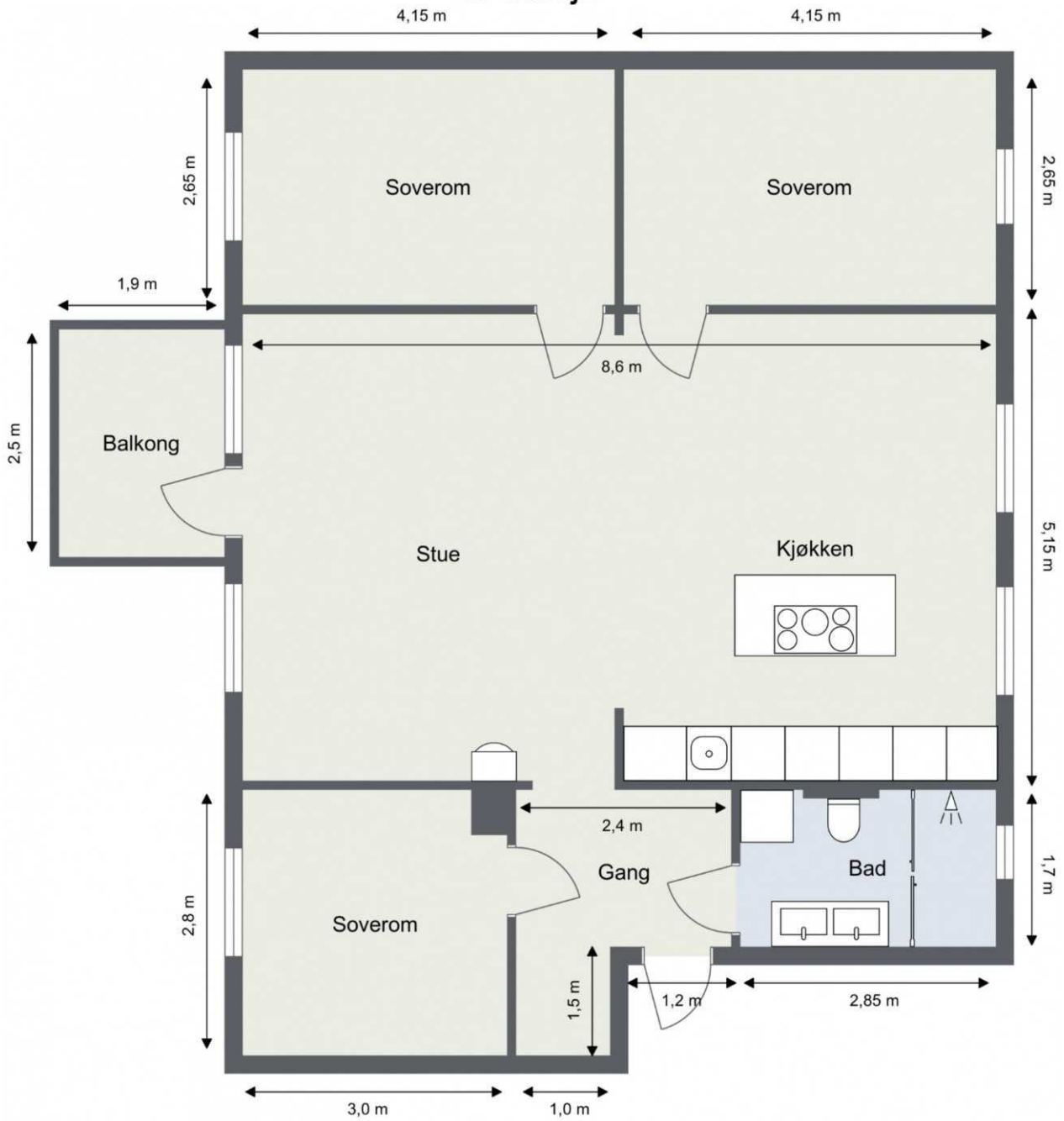
Loftetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Raschs vei 66

2. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Raschs vei 66 , 1153 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet i 4 - mannsbolig**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**159 / 110**

Sak

Hjemmelshaver	**Sugashan Sivapatharajah og Inthu Ratnavel.**
Oppdragsgiver	**Sugashan Sivapatharajah og Inthu Ratnavel.**
Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**28.08.2026**
Rapportnr.	**CEBE6817**

Takstmann
Gunnar Aardal.
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

TTT MESTER

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**9**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**3**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen er oppgradert ved store deler, blant annet nytt kjøkken, bad, tilbygg og innredet loftsetasje.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Avløpsrør, pipeløp og ventilasjon.

Oversikt – vesentlige funn

Kortfattet oversikt over registrerte TG3-, TG2- og TGIU-punkter. Fullstendig vurdering med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (3)

1. Andre forhold innvendig – Etasjeskille: Etasjeskille i 2 og loftetasje: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot henholdsvis 20 og 35 mm. Avviket i loftsetasjen er målt fra vegg til...
2. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke registrert tilstrekkelig med...
3. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon: Naturlig avtrekk ut av antatt ytterveggen. Fastmontert veggventil. Tilluftspalte under dørbladet.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Sugashan Sivapatharajah og Inthu Ratnavel.**
Oppdragsgiver	**Sugashan Sivapatharajah og Inthu Ratnavel.**
Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**28.08.2026**
Rapportnummer	**CEBE6817**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Raschs vei 66 , 1153 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**159 / 110**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**Annet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**6.808 m²**
Anr (andelsnummer)	**20**
Borettslagets navn	**Soltoppen Borettslag**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Boligen oppvarmes med varmekabler i badegulvet, vedovn og elektriske panelovner.

Overordnet byggemetode

Firemannsbolig over 2 plan.
Påbygget i 2025.
Antatt fundamentert på drenert og stabil grunn etter gjeldende byggeforskrifter fra byggeår.
Støpt plate på lastbærende isolasjon og antatt komprimerte masser.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig malt stående panel.
Bærende etasjeskillere/bjelkelag av tre.
Saltak konstruksjon, tekket med betong takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Ja**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på påbygg, ny trapp og fasadeendring, datert 11.05.2026
Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende bedrift; Scandinavian bygg AS.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
2 etasje	91 m²	—	—	91 m²	
Loftetasje	35 m²	—	—	35 m²	
Garasje	—	13 m²	—	13 m²	Omtrentlig beregnet i felles garasjerekke
Sum hovedbygning	**126 m²**	**13 m²**	**0 m²**	**139 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**5 m² (oppmålt) – Sørvendt balkong**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles rekke.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

2 etasje: gang, bad, stue med åpnet kjøkken og 3 stk soverom.
Loftetasje: stue.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad

Badet er oppgradert i tidsrommet 25.10.2025 - 20.04.2026 og det er fremlagt dokumentasjon.

Bad – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

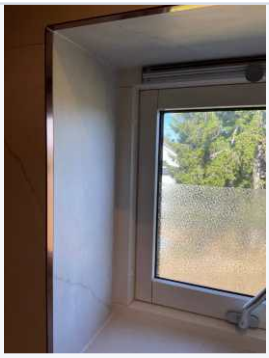
VURDERING

Flislagte vegger og malt platehimling med innfelt downlights.
Vindu av tre nærme våtsone.

ANBEFALT TILTAK

Vindu av tre nærme våtsone er ingen heldig løsning og anbefales overvåket ved nøye utlufting.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Vindu av tre nærme dusjsonen.

Bad – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagt gulv med 600 mm fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved å Impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er i følge fremlagt dokumentasjon benyttet sveisemembran som tettesjikt.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hovedsluk av typen veggsluk med vannlås.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer.
Det er registrert eldre felles avløpsrør av antatt støpejern.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

ANBEFALT TILTAK

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Veggsluk.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Naturlig avtrekk ut av antatt ytterveggen.
Fastmontert veggventil.
Tilluftspalte under dørbladet.

ÅRSAK

Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

RISIKO

Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS

Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK

Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Heldekkende dobbel servanter, begge med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 4 stk skuffer av profilerte fronter og med dempefunksjoner.
Speil med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med skillevegg av glass med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Det er ikke registrert brannkasser bak downlights.
LED-downlights som er godkjent for direkte kontakt med isolasjon (ofte merket som ISO-safe, IC-rated eller godkjent for "rett i isolasjonen"), krever ikke brannkasse.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder



Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING

Det ble ikke utført hulltaking, da det er fremlagt ferdigattest og dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon iht Norsk Standard 3600:2026.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkken med benkeskap og integrerte kjøl og fryseskap i høyskap.
Kjøkkenøy med skuffe og skapseksjoner på begge sider.

Det er nedfelt platetopp på kjøkkenøyen.
Kjøkkenøyen har en lengde på 2.85 meter.
Laminerte benkeplater på kjøkkenøyen og hoveddelen.
Kvartskompositt vask med avrenningsplate og 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrert ovn, platetopp, mikroovn, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap og ovn.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Nyere kjøkken fremstår uten merkbare skader.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrertindikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Det er installert automatisk lekkasjesvarsler til oppvaskmaskinen.

ANBEFALT TILTAK

I følge eier vil det før salg bli installert komfyrvakt til platetoppen.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Vedovn i 2 etasje
Pipeløp av teglstein boligen.
Vedovn i 2 etasje var ikke installert under befaringen.

Vedovn i 2 etasje Ikke vurdert

VURDERING

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen og ildstedet er ikke funksjonstestet på befaringen.
En vedovn ved en teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle
sprekker i skorsteinen.
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted minst hvert 4 år.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater
Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduer.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

1. Ventilasjon generelt TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler i boligen.
Dette anbefales etablert i alle oppholdsrom og loftetasjen, for å bedre frisklufttilførselen(tilluft).

ÅRSAK

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke registrert tilstrekkelig med veggventiler for tilluft/friskluftstilførsel i boligen.

RISIKO

Fukt kan bli igjen i boligen da luften resirkuleres og føres tilbake til rommet fremfor å blåses ut, fjerner ikke kullfilteret fuktighet fra matlagingen.
Dette kan øke fuktnivået innendørs.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopp risiko, samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

KONSEKVENS

Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles

ventilasjonssjakt. Det bør derfor
avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Manglende veggventiler for tilluft gir svakt luftskifte, forhøyet CO2-nivå, økt fukt- og muggsopprisiko samt fare for helseplager som hodepine og tretthet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.
Det anbefales etablert veggventiler i alle oppholdsrom.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Varmtvannsbereder fra antatt 2025 på 135 liter er plassert i kneloft.
Hovedstoppekranen er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
Vann- og avløpsledninger av henholdsvis rør i rørsystem og plast, samt antatt støpejern.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk, samt bygningens felles rørføringer(avløp).
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i
boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av
tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Eldre avløpsrør som bør overvåkes og eventuelt oppgraderes.
Det er registrert noe svakt trykk på blandebatterier i leiligheten.
Dette anbefales justert ved trykkreduksjonsventilen.

ANBEFALT TILTAK

Eldre avløpsrør anbefales nærmere undersøkt.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Hovedstoppekran på badet.



Lekkasjesikret bereder er plassert i kneloft.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder (forts.)



Spalte for eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2014. 3 - lag energiglass og datostemplet 2025 ved vinduer i tilbygget(soverom).
Takvinduer med 2 - lag energiglass og datostemplet 2025.

Ytterdør av massiv tre med slette finerfronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - 35 db. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Sørvendt balkong
Sørvendt balkong på 4.7 m².
Utkraget trekonstruksjon som er festet til yttervegg og skråavstivere av stål/jern.
Rekkverk av tre kledd med stående panel.
Terrassebord på gulvet.

Sørvendt balkong Ikke vurdert

VURDERING

Balkongen er kun visuelt kontrollert da det foregikk arbeid under befaringen.
Nytt innvendig rekkverk og tak vil bli montert før salg.

Sørvendt balkong – bilder



22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Felles garasjerekke

Type bygg	**Felles garasjerekke**
Byggeår	—

Arealmåling – Felles garasjerekke

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Sum Felles garasjerekke	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	

Felles garasjerekke

Ikke vurdert

VURDERING

Det medfølger garasjeplass i felles rekke.
Arealet er målt til ca 13 m².

Felles garasjerekke – bilder



DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Innvendige overflater:
Vegger: slette, malte platevegger.
Tak: slette, malte platehimlinger.
Innfelt downlights i entre, stue/kjøkken og bad.
Gulv: 1 - stavs laminatgulv.
Innvendige dører av formpresset tre med slette og profilerte fronter.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

Høyder:
2 etasje: bad - 2.27 m.
soverom ved tilbygg - 2.4 m.
øvrige rom - 2.33 - 36 m.
Loftetasje: 2.16 - 1.3 m.

1. Etasjeskille

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Etasjeskille i 2 og loftetasje: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot henholdsvis 20 og 35 mm.
Avviket i loftsetasjen er målt fra vegg tiil vegg på ca 3.5 meter.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.

ÅRSAK

Avvik oppimot 35 mm i etasjeskille/bjelkelag i loftsetasjen.
Tg 2 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

RISIKO

Etasjeskille/Bjelkelaget kan være for svakt for lasten det bærer, noe som er vanlig i eldre hus.

KONSEKVENS

Økt svikt og ujevnt etasjeskille kan forsterke knirk og trinnlyd mellom rom.

ANBEFALT TILTAK

Det vurderes ikke behov for strakstiltak, men holdes under oppsikt.

1. Etasjeskille – bilder



26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektrisk arbeid utført i regi av eiere.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Avvik

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB
i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk
dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Generelt grunnlag:
Lydisoleringen i boliger fra 1900-tallet er generelt dårlig og mangelfull sammenlignet med moderne krav. Bygningene ble oppført lenge før det fantes lydbyggeforskrifter eller fokus på støy som helsefaktor, og konstruksjonene slipper lett gjennom både trinnlyd og luftlyd.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapp av tre i boligen med åpne trinn.
Håndlist på en side, andre siden er kledd med glassplater.

Avvik

Mangler rekkverk/håndlist en side ved trapp.

Konsekvens

En glatt vegg gir ikke det grepet som en god håndlist sikrer ved snubling.

Anbefalt tiltak

Etablere håndlist på vegg.

Bilder



Manglende håndlist ved glassplate.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Avvik

For lav rekkverkshøyde på balkongen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

Konsekvens

Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

Anbefalt tiltak

Etablere høyde på rekkverket iht dagens forskrifter. Mrk. dette er ikke lovpålagt krav ved eldre rekkverk.

Bilder



33. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger.
Krav om radonsperre i boliger ble innført i 2010.

Avvik

Det er ikke fremlagt radonmålinger.

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 3 med TG2 og 0 med TGIU. Kortfattet oversikt står under «Overordnet faglig vurdering», og fullstendig vurdering under det enkelte punktet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**24.08.2026**
Rapportdato	**28.08.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260220
Addresse	Raschs vei 66		
Postnr.	1153	Sted	OSLO
Selgers navn	Inthu Ratnavel		
Selgers navn	Sugashan Sivapatharajah		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

21.10.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Omtrent 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I R
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidet med omtrent 1 m2 og totalrenovert våren 2026, nytt sluk, ny våtromsmembran.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromsdokumentasjon- Utført etter TEK17 og byggebransjens våtromsnorm (BVN)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Påstrykningsmembran på veggene av typen Mira i alle våtsoner og veggskjøter. Sveisemembran på gulv, varmsveiset, uten skjøter. Slukmansjett i dusjsone. Alle gjennomføringer, inkludert rør- og kabelgjennomføringer, er forseglet med LITEX-mansjetter.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

80 mm avlangt sluk, nytt. Både sluk og membran henhold til BVN 34.101 og 34.706 av godkjent fagpersonell.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kurs, varmekabler m/termostat+regulator, lyspunkt og stikkontakt v/speil m/bryter, stikkpunkter for vaskemaskin og tørketrommel. 4 innfelte spotter m/dimmer i himling. Alt el-arbeid utført av autorisert elektroinstallatør (Berg og Sandboe Elektro AS).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon for membran, rør og elektrisk arbeid.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vannrør til dusj, dobbel vask, toalett, vaskemaskin, kjøkken og opp til bereder på loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørdokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak, taktekking, takrenne og snøgjerde

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport. taktekking etter tek17

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fått bemerkning fra montør bestilt fra Coop Bygg om at pipeløpet må utbedres. Sameie har ansvar for å utbedre. Styret er blitt opplyst om dette. Pipeløpet deles av ny styreleder. Vi har aldri fyrt i peis mens vi har bodd her. Ny peis fra 2026.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny balkong 2026, flyttet fra sørvestvendt kortside til sørvendt langside. Nytt tilbygg over påbygg på søvestvendt kortside.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport fra entreprenør.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilbygg loftetasje iht. plantegninger. Isolering alle vegger loftetasje, 20 cm. Brannskillevegg mot naboens loft. Kledning skråtak og vegger – gipsplater. Nytt laminat hele loftet, også kryploft. Åpning tak for ny trapp til loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2 kurs bad, varmekabler+termostat. 4 spottere m/dimmer. stikk og lampepunkt i bad. nye stikk, taklampe m/dimmer i gang. 4 kurs, komfyrvakt og lys kjøkken. nye kurs tilbygg, stikk og lampepunkter og brytere. spottere på kjøkken og stue m/smartstyring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

nye stikk soverom og stue. trukket kurs til varmtvannsbereder og loft, samt stikk og lamper. skiftet innmat i sikringsskap m/jordfeilautomater. Dokumentasjon av det el-anlegg, m/ erklæring om samsvar i hh. til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonen ble oppgradert med nytt avtrekk tilkoblet eksisterende ventilasjonssystem.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

sluttrapport

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny balkong/terrasse 5,3 m² med stålbjelke

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for utførte tiltak.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Prosjekt i sameie for nye carport, nytt asfalt bak Raschs vei 66, nye garasjeporter og inngangsdør til kjeller. Styret skal finne entreprenører før jul 2026 og arbeidet utføres i 2027.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Markterrasse.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Allerede økte kostnader for å utbedre uteareal med carport, ny asfalt, garasjedører, el-billadere og støttemur utenfor Raschs vei 66.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

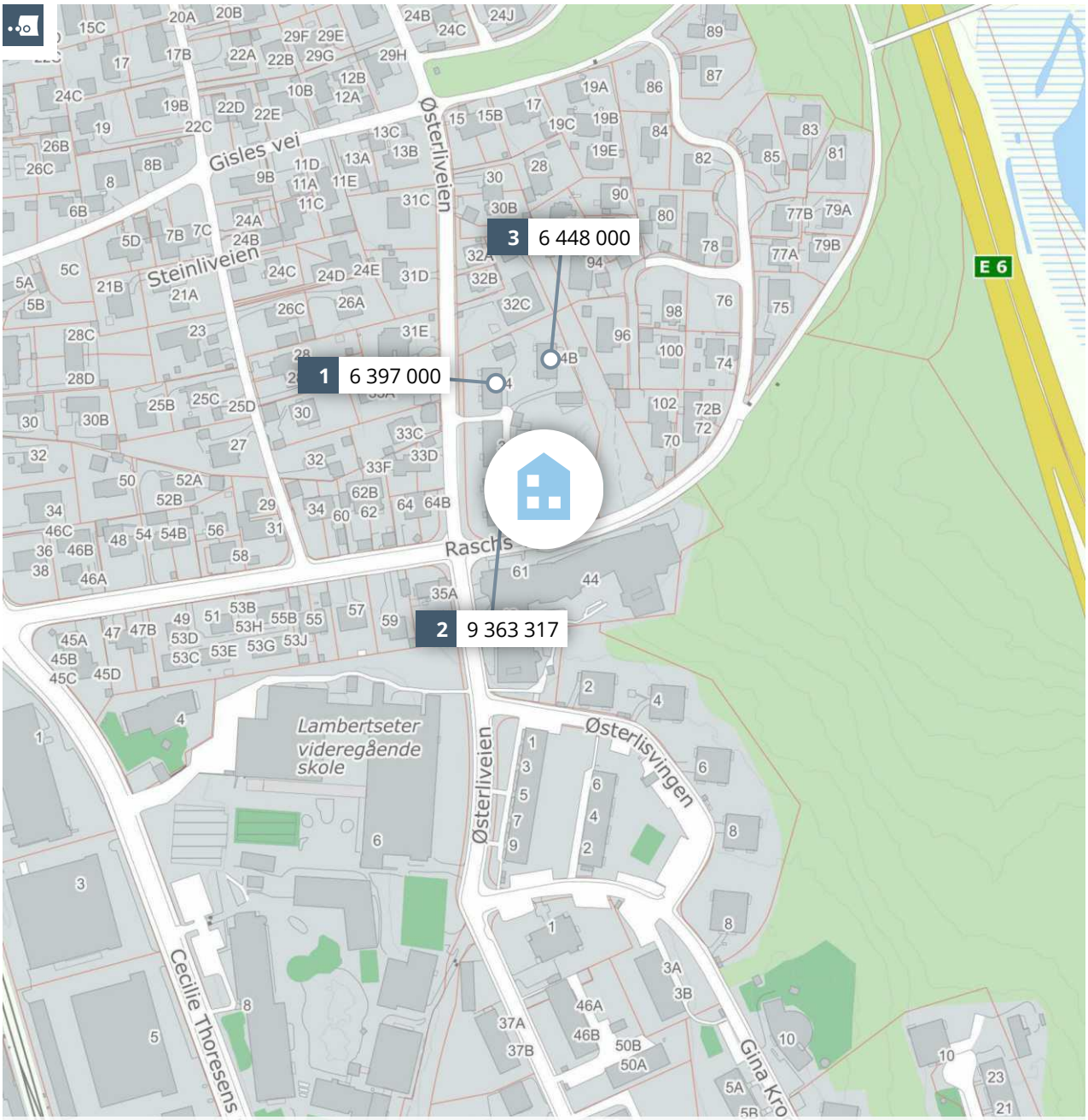
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	03.09.2026
Signert av	*Inthu Ratnavel*
Signert av	*Sugashan Sivapatharajah*

Initialer selger:
I R
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RASCHS VEI 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Raschs vei 66, 1153 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 159 BNR 110 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTERLI

Verdivurdert til

9 950 000

290 319	10 240 319	81 272
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	6 293
Formue	26 164
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østerliveien 34 66 m²	1953	1. etg	2 sov	18.03.2025	5 390 000	**6 100 000**	297 000	6 397 000	**96 924**
2	Østerliveien 38 107 m²	1953	2. etg	4 sov	25.08.2025	7 490 000	**9 100 000**	263 317	9 363 317	**87 508**
3	Østerliveien 34 B 76 m²	1951	2. etg	2 sov	23.09.2024	5 850 000	**6 150 000**	298 000	6 448 000	**84 842**

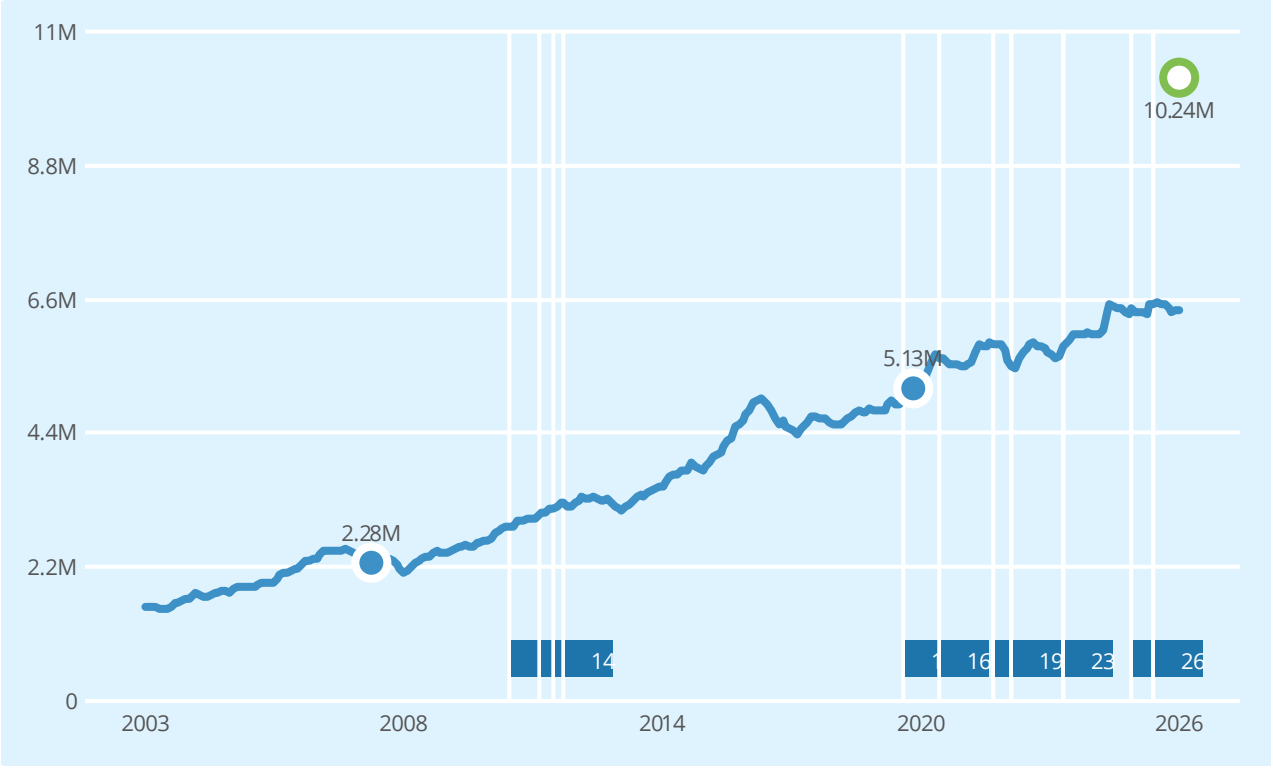
Innholdsrik 4-roms på 126 kvm over to plan med garasjeplass og disponibel hagedel. Omfattende oppusset i 2025/2026.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+19 endringer

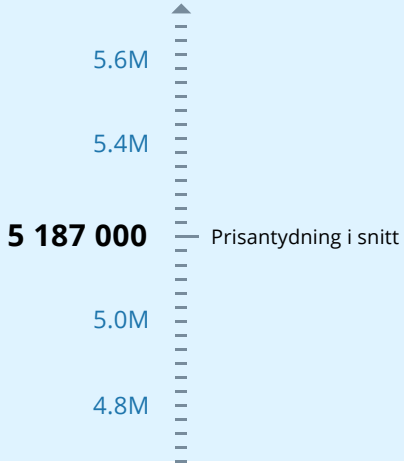
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2020	24.08.2020	21.10.2020	4 950 000	4 800 000	329 000	5 129 000	27
18.10.2012		18.10.2012	-	1 300 000	-	1 300 000	28
14.05.2012		14.05.2012	-	1 300 000	-	1 300 000	28
17.02.2008	04.03.2008	18.04.2008	2 150 000	2 275 000	8 931	2 283 931	

27 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

28 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ØSTERLI grunnkrets nå

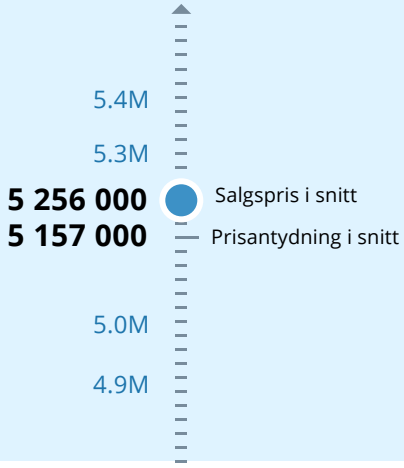
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i ØSTERLI grunnkrets siste 9 mnd

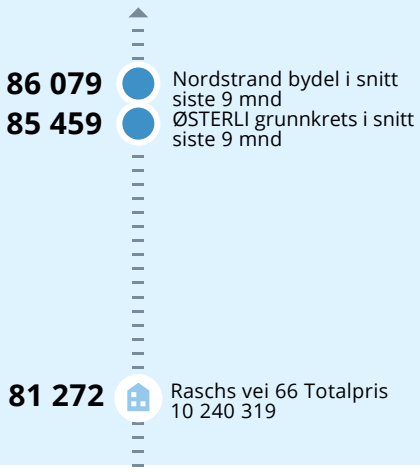
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

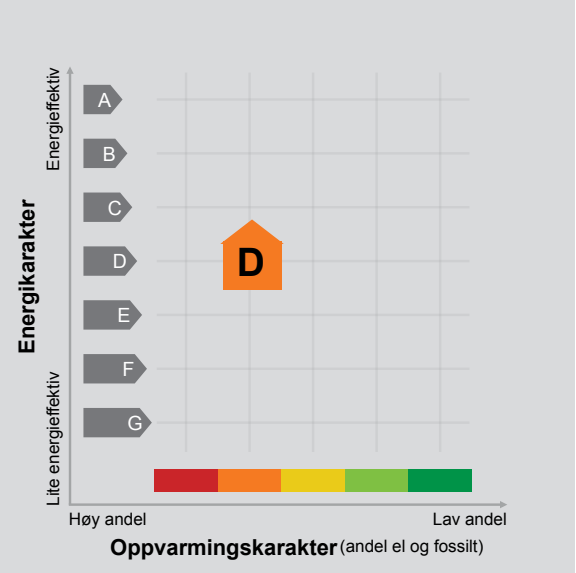
for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Raschs vei 66
Postnummer	1153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384068
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-238558
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

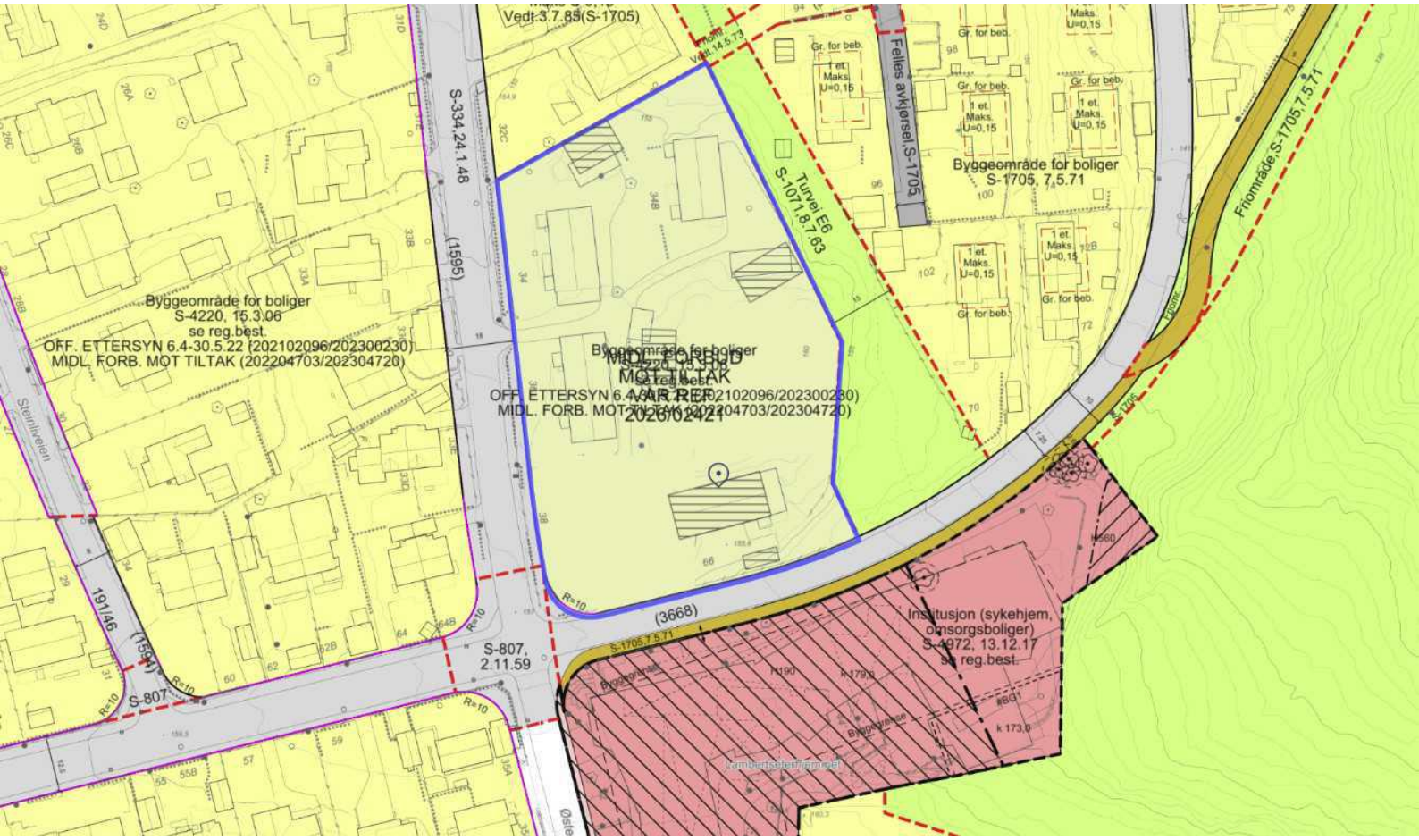
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Vedt.3.7.85(S-1705)
S-334.24.1.48
(1595)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-VAR.REF (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
2026/02421
Turvei EG
S-1071,8,7.63
Fellesavkjørsel,S-1705
Byggeområde for boliger
S-1705, 7,5.71
Friområde,S-1705,7,5.71
Gr. for beb.
1 et.
Maks.
U=0,15
Steinliveien
191/46
(1564)
S-807
S-807,
2.11.59
(3668)
S-1705,7,5.71
Institusjon (sykehjem,
omsorgsboliger)
S-4972, 13.12.17
se reg.best.
Byggegrense
Kombinertsituasjonsområde
R=10

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260220 . Vår ref.: 0125-1-210 Dato: 20.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SOLTOPPEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	847822872
Andelseier:	Sivapatharajah, Sugashan
Medeier:	Ratnavel, Inthu
Leilighetsnummer:	210
Adresse:	Raschs Vei 66, 1153 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	159
Bnr.	110

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598115.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Soltoppen borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Det er biloppstillingsplasser; noen er åpne parkeringsplasser, noen er i aluminiumsgarasje og 4 er i kjelleretasje.Garasjene er vedtatt revet men borettslaget setter igang prosessen med å etablere nye biloppstillingsplasser/ carporter i løpet av 2026. Retningslinjer for utbygging. For mer info se vedtekterUtvidelse av veranda er ikke godkjent, eier er ansvarlig for tilbakeføring/godkjenning.>> Leilighet 101: Utvidelse av veranda er ikke godkjent, eier er ansvarlig for tilbakeføring /godkjenning

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207392480
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	5 806 110,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 292,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	95,00	
Felleskostnader	6 197,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	801,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 304,-
Annen formue:	26 164,-
Gjeld:	292 847,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207392480
Restsaldo:	290 319,01
Kapitalkostnader:	1 738,93
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 319,01,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, e-post: heidi.svendsen@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: soltoppen@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 125

SOLTOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLTOPPEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2026 kl. 18:00, Lambertseter Gård .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Vekommen til generalforsamling.

Møtet starter presis kl. 18.00, mot opp i god tid!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamlingeralforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLTOPPEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Sunde er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av genkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0125 Revisjonsberetning og årsregnskap for 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal veldes styreleder for 2 år i tillegg til et styremedlem for 2 år. Et styremedlem har valgt å trekke seg etter 1 års, så det skal i tillegg velges 1 styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Aleksander Preintoft Werner

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Mikkelsen Bjørgesæter

Valg av 1 'styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 'styremedlem:

- Marianne Trøan

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Bjerke
- Trond Klausen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Andrea Westbye
- Lill-Marie Hagberg Bjerke

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamlingeralforsamling

Valg av en delegat med varadelegat til OBOS`generalforsamling som avholdes i juni

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Ekeberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Johnsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og utvikling av borettslaget.

Drift og vedlikehold

Styret har fulgt opp bygningsmassen gjennom håndtering av lekkasjer, forsikringssaker og nødvendige utbedringer. Det er videre gjennomført og planlagt vedlikeholdstiltak knyttet til tak, takrenner og øvrige bygningsmessige forhold, samt oppfølging av uteområder, herunder vegetasjon og trær.

Prosjekter og utvikling

Styret har arbeidet med vurdering av fremtidige parkeringsløsninger, inkludert carportprosjektet. Dette har omfattet innhenting av tilbud, økonomiske vurderinger og beboerinvolvering.
Det er også behandlet saker knyttet til elbillading, hvor midlertidige individuelle løsninger er godkjent i påvente av eventuell etablering av felles ladeanlegg. I tillegg er det innhentet interesse for sykkelparkering med lademuligheter.

Forvaltning av fellesarealer

Styret har behandlet saker knyttet til bruk og disponering av fellesarealer, herunder omfordeling av boder og søknader om innlemmelse av areal i boenheter. Sakene er vurdert opp mot vedtekter og gjeldende regelverk, og nødvendige godkjenninger er gitt der vilkårene er oppfylt.

Økonomi

Styret har gjennomført budsjettarbeid og vedtatt budsjett for kommende år, herunder vurdert behov for justering av felleskostnader. Videre er det gjort vurderinger av økonomiske konsekvenser knyttet til planlagte investeringer.
Det er også arbeidet med oppfølging av felleskostnader for boenheter med tilleggsareal.

Beboerhenvendelser

Styret har behandlet løpende henvendelser fra beboere, herunder søknader om tiltak og avklaringer av ansvar mellom beboer og borettslag. Det er lagt vekt på en konsekvent og forutsigbar praksis.

HMS og internkontroll

Styret har gjennomført gjennomgang av HMS- og brannvernoppgaver, fordelt ansvar og oppdatert relevante rutiner.

Generalforsamling

Styret har forberedt ordinær generalforsamling, herunder behandling av innkomne saker og utarbeidelse av styrets beretning i samarbeid med forretningsfører.

Til generalforsamlingen i Soltoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soltoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 847822872, KLIENTNR. 125

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**570 578**	**988 911**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 757	-347 001
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-75 492	-70 167
Innsk. øremerk. bankkto		-1 035	-1 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-81 284**	**-418 333**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 294**	**570 578**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		538 341	575 218
Kortsiktig gjeld		-49 046	-4 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 294**	**570 578**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 370 708	1 248 036	1 361 000	1 502 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 370 708**	**1 248 036**	**1 361 000**	**1 502 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-43 410	-41 740	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar		-101 838	-238 167	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-224 889	-261 112	-100 000	-211 000
Forsikringer		-168 656	-148 044	-183 000	-188 000
Kommunale avgifter	7	-265 461	-245 848	-269 000	-275 000
Energi/fyring	8	-16 980	-16 203	-14 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 560	-85 760	-89 000	-89 000
Andre driftskostnader	9	-59 041	-141 193	-85 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 045 420**	**-1 253 902**	**-891 000**	**-1 022 000**
DRIFTSRESULTAT		**325 288**	**-5 866**	**470 000**	**480 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 016	22 912	8 000	8 000
Finanskostnader	11	-346 060	-364 047	-365 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-330 044**	**-341 135**	**-357 000**	**-311 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 757**	**-347 001**	**113 000**	**169 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		-4 757	-347 001		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 214 433	1 214 433
Tomt		323 993	323 993
Øremerkede bankinnskudd		43 539	36 204
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 581 965**	**1 574 630**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 385	20 139
Andre kortsiktige fordringer	13	11 314	0
Driftskonto OBOS-banken		188 620	143 416
Sparekonto OBOS-banken		326 022	411 663
SUM OMLØPSMIDLER		**538 341**	**575 218**
SUM EIENDELER		**2 120 305**	**2 149 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-4 179 431	-4 174 674
SUM EGENKAPITAL		**-4 177 431**	**-4 172 674**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 856 670	5 932 162
Borettsinnskudd	16	351 440	351 440
Annen langsiktig gjeld	17	40 580	34 280
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 248 690**	**6 317 882**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 628	2 663
Påløpte renter		1 761	1 977
Annen kortsiktig gjeld	18	5 657	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 046**	**4 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 120 305**	**2 149 848**
Pantstillelse	19	7 071 440	7 071 440
Garantiansvar		0	0

Oslo,22.04.2026
Styret i Soltoppen Borettslag

Martin Sunde Janne Mundal Even Mikkelsen Bjørgesæter

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 860
Felleskostnader	1 352 160
Garasje	4 560
Parkering	4 416
Leietillegg påbygg	5 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 370 708**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 125**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 368
Drift/vedlikehold VVS	-50 204
Drift/vedlikehold elektro	-23 476
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 636
Kostnader dugnader	-2 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-224 889**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 860
Vann- og avløpsgebyr	-165 397
Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
Renovasjonsgebyr	-91 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-265 461**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 980
SUM ENERGI / FYRING	**-16 980**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 284
Vaktmestertjenester	-24 128
Andre driftskostnader	-2 382
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 180
Kontingenter	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-59 041**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	622
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 394
SUM FINANSINNTEKTER	**16 016**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-345 785
Renter på leverandørgjeld	-275
SUM FINANSKOSTNADER	**-346 060**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 214 433
SUM BYGNINGER	**1 214 433**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt påløpte felleskostnader pr 31.12	11 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 314**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2014	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 067 838	
Nedbetalt i år	75 492	
		-5 856 670
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 856 670

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-351 440
SUM BORETTSINNSKUDD	**-351 440**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 580
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-40 580**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kundefordringer med negativ saldo avsatt pr 31.12	-5 657
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 657**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	351 440
Pantelån	5 856 670
TOTALT	**6 208 110**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 214 433
Tomt	323 993
TOTALT	**1 538 426**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.05.26
Selskapsnummer: 125 **Selskapsnavn:** SOLTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 847822872
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Lambertseter Gård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Sunde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått og som protokollvitne Thomas Ekeberg
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Janne Mundal

Følgende stilte til valg:
Janne Mundal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Bjerke
Jørgen Werner

Følgende stilte til valg:
Jørgen Bjerke
Jørgen Werner

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lill-Marie hagberg Bjerke
Andrea Westbye

Følgende stilte til valg:
Lill-Marie hagberg Bjerke
Andrea Westbye

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Ekeberg

Følgende stilte til valg:
Thomas Ekeberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Johnsen

Følgende stilte til valg:
Trine Johnsen

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Martin Sunde /s/	Heidi Svendsen /s/	Thomas Ekeberg /s/

HUSORDENSREGLER
for
SOLTOPPEN BORETTSLAG

MAI 1990-revidert februar 2000 og mai 2003,
endret i ordinær generalforsamling 25. mai.2010
endret i ordinær generalforsamling 03. juni.2013
endret i ordinær generalforsamling 20. mai.2014

HUSORDEN

1. Alle borettslag har behov for noen enkle ordensregler for å ivareta beboernes interesser, og dermed skape grunnlag for et godt nabofellesskap.

   Husorden skal sikre den enkeltes rettigheter, og samtidig understreke den enkeltes plikter.

V I K T I G

2. <u>Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.</u>

3. <u>Alminnelige regler</u>

3.1 De enkelte huslag bør selv kunne planlegge og utvikle sine områder. Det bør tilstrebes full enighet om tiltakene, før disse iverksettes.

3.2 Alle disponeringer av borettslagets felles områder, f.eks. felling av trær, må godkjennes av styret.

3.3 Husdyrhold er kun tillatt etter søknad og godkjennelse av styret

3.4 Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom på en slik måte at det er hinder for beboere eller arbeidsredskaper. All parkering skjer på eget ansvar! Borettslaget har ingen gjesteparkering.

4. <u>Ansvarshavende for huslaget</u>

Hvert huslag velger en ansvarshavende. Han/hun organiserer huslagets vedikeholdsarbeider i samråd med huslagets medlemmer, og påser at forpliktelsene etter husorden blir gjennomført. Ansvarshavende er kontaktperson til styret i fellesanliggender.

Huslagets oppgaver:

a) Trappevask: Trappen vaskes 1 gang i uken. Leieboerne i 2. etasje vasker fra loftet og ned til 1. etasje. Leieboerne i 1. etasje vasker platået i 1. etasje og resten av trappen, kjellertrappen og platået utenfor hovedinngangen.

b) Renhold: av kjellergang og vinduer, loft og vinduer, utgangsdører, kjellerdører og søyler.

c) Snømåking: Innkjøringsveiene blir brøytet av innleid hjelp. Inngangspartiet, foran garasjene og ved søppelkassene må ryddes av leieboerne. Ved glatte veier inne på fellesarealet, har hvert huslag ansvar for at det blir strødd. Styret sørger for at det til enhver tid er strøsand i kjellerne.

d) Vedlikehold: av det område som hører til huset, derunder rydding, vanning og plenklipping.

e) Ta vare på huslagets redskaper.

f) Holde lyspærer til gårdslyset.

5. Bruk av vann - sanitæranlegg.

- Ingen kran må stå åpen hvis rommet forlates
- Unngå forstoppelser i avløpssystemet.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- Vannlekkasjer må stoppes og deretter utbedres omgående.
- Borettslaget er ansvarlig for lekkasjer i fellessystemet.
- Den enkelte beboer har ansvaret for lekkasjer innenfor leiligheten.

6. Søppelkassene

Renholdsverkets regelverk må følges.
Aviser og tidsskrifter bør buntes sammen og legges i egen beholder.

7. Aluminiumsgarasjene.

Etter vedtak på medlemsmøtet den 25. oktober 1988 er aluminiumsgarasjene knyttet til den nåværende eiers leilighet. Eierne av disse garasjer har ansvaret for vedlikehold av garasjene.

Eventuell utleie av garasjer må godkjennes av styret.

8. Lading av Elbiler

Lading av Elbil på borettslagets eiendom må kun skje etter til enhver tid gjeldene lover og regler.

Vedtekter

for Soltoppen borettslag org nr 847822872
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
med endring på ordinær generalforsamling 27.05.2009, 19.05.2011, 03.06.2013, 18.05.2015, 23.05.2016, 15.05.2017, 24.09.18, 19.10.2020 og 19.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Soltoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler ut over det som er nevnt i pkt (3) ovenfor er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Varmepumpe: Fellesarealer under veranda i 1 etg, eller tilbygg skal benyttes til å montere varmepumpe. Varmepumpen må oppfylle Byggeforskriftens støykrav og monteres av godkjent installatør.
Støydokumentasjon på varmepumpe må legges ved søknad til styret.

Andelseier skal dokumentere for styret at det er gitt offentlig tillatelse til byggetiltaket når det er påkrevd, og påse at arbeidet blir fagmessig og forskriftsmessig utført. I tillegg har andelseier det fulle vedlikeholdsansvaret for byggetiltak, også utvendige byggearbeider som skillevegger, verandagulv og innbygging av verandaer m.v., herunder følger erstatningsansvar for alle skader og følgeskader som måtte følge av byggearbeidet eller manglende vedlikehold.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Varmepumper er den enkelte andelseier sitt ansvar. Det samme gjelder plattinger og andre ytre installasjoner satt opp av andelseier. Dersom borettslagets vedlikehold av bygningskropp og annet, nødvendiggjør at platting og andre installasjoner må fjernes, er den enkelte andelseier ansvarlig for å bære kostnadene ved fjerning og eventuell tilbakestilling.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(3) Ikke flere enn èn person fra samme husstand kan ha verv i Soltoppen borettslag

8-2 Styrets oppgaver
1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Styret har fullmakt til å godkjenne tilbygg med begrensninger iht generalforsamlingsvedtak av 24.09.2018 og tilhørende (A) utvidelsesplan med carporter (11.09.2018), (B) prinsipptegninger for tilbygg (27.06.2018) Godkjenning av tilbygg kan bare skje etter at andelseier i etasje over eller under har gitt sitt samtykke. I tillegg til der det allerede er oppført tilbygg, har følgende andelseiere gitt samtykke til slike tilbygg; andelsnr.....Styret har videre fullmakt til å godkjenne om fordeling og utbygging av loft og kjellerareal iht generalforsamlingsvedtak av 2017. Godkjenning av omfordeling av areal kan ikke gis før andelseiere som berøres har gitt sitt samtykke. I tillegg til der det allerede er bygget ut loft eller kjeller, har følgende andelseiere gitt samtykke til omdisponering av disse arealene; andelsnr.....

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(4) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-4 Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13619-3	Philip Gjerde	11.05.2026

Adresse: Raschs vei 66
Eiendom: 159/110
Ansvarlig søker: ARCHI BYGG AS
Tiltakshaver: Sugashan Siva

Ferdigattest - Raschs vei 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, ny innvendig trapp og fasadeendring, mottatt 08.05.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Philip Gjerde
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Mariann Nes
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202553550_13_2_Snitt_A_og_B_-_Ny_situasjon
202553550_1_8_Situasjonskart
202553550_1_23_Plan_2_etasje
202553550_1_24_Plan_loft
202553550_9_4_Fasade_vest_og_nord
202553550_9_5_Fasade_sør_og_øst

Mottakere:
ARCHI BYGG AS, Hiwa Nadri

Kopi til:
Sugashan Siva, Sugashan Siva

Raschs vei 66

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karlsrud T Linje 4B, 4N	5 min 0.4 km
Karlsrud Linje 1, 4	6 min 0.5 km
Holtet Linje 13, 19	22 min 1.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.3 km

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Nylænde barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Knausen barnehage (1-6 år) 124 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lambertseter	6 min
Kiwi Karlsrud	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	12 min
Apotek 1 Karlsrud	5 min
Lambertseter Vinmonopol	12 min

SPORT

Abildsøparken balløkke	10 min
Abildsø	12 min
SATS Karlsrud	5 min
Mudo Nordstrand	6 min

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

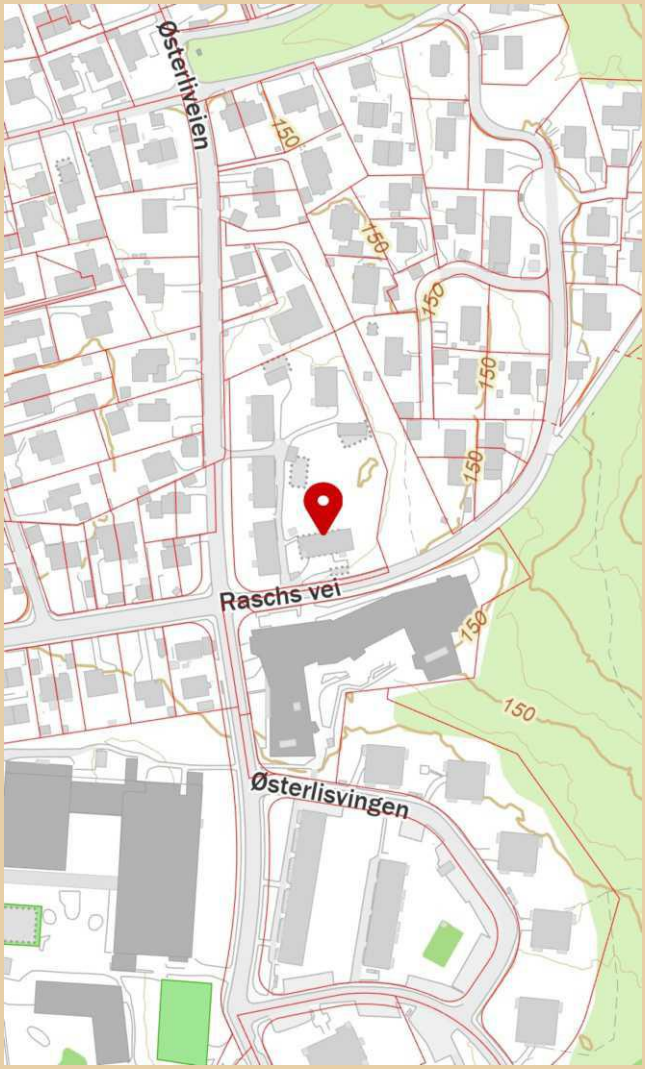
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Raschs vei 66, 1153 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 110, andelsnr. 20 i SOLTOPPEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260220

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
